

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Pfaffengrund "Nahversorgungsmarkt Kranichweg"



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Bauordnungsverordnung (BauO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612,613)

Planzuchtverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 3927)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S.99,100)

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung 'Nahversorgungsmarkt'**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 BauGB
- Grundfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO
- Oberkante baulicher Anlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO
- Baugrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- Verkehrsfäche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Fläche für Nebenanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
St = Stellplätze / T = Technikaufbauten / W = Standort Werbestelle
A = Außengastronomie / F = Fahrradstellplatz / E = Einkaufswagenbox
BWS = Überdachung Bushaltestelle
- Zufahrtsverbot**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Ein- und Ausfahrt**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
§ 9 Abs. 7 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Höhenbezugspunkt**
108 m üNN
- Ergänzende Darstellung von Vordächern und Balkonen**

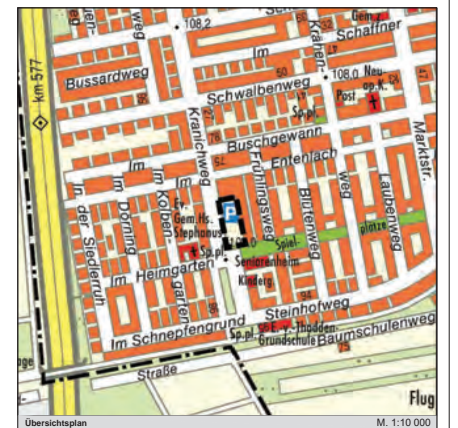
II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- II a Planungsrechtliche Festsetzungen**
§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB und BauNVO
- 1. Art der baulichen Nutzung: 'Nahversorgungsmarkt'**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 BauGB
Zulässig ist:
• ein Nahversorgungsmarkt einschließlich Backshop / Bäckereiverkaufsstelle / Cafe und den dazugehörigen Stellplätzen und ihren Zufahrten
Die zulässige Verkaufsfäche (VK) beträgt insgesamt max. 800 m².
Auf den Privatflächen außerhalb des Gebäudes sind keine Verkaufsfächen / Verkaufstände oder Verkaufswagenboxen zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen** § 18 BauNVO
Im Bebauungsplan ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch Planietrag der Oberkante baulicher Anlagen (OK) festgesetzt.
Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen beträgt max. 5,80 m.
Bezugspunkt ist die Höhe im Eingangsbereich entsprechend Planietrag mit 108,00 m üNN.
Eine Überschreitung der Oberkante baulicher Anlagen ist in folgendem Umfang zulässig:
• Technikaufbauten, bis zu max. 1,50 m Höhe. Die Technikaufbauten sind entsprechend Planietrag von der Außenwand abzurücken.
• Photovoltaikanlagen, Solarmodule und deren Aufbauten bis zu max. 0,5 m Höhe. Diese Anlagen sind von der Außenwand um mind. 1,0 m abzurücken.
- 2.2 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR)** § 19 BauNVO
Die zulässige Grundfläche (GR) für das Marktgebäude beträgt max. 1.500 m²
Die zulässige Grundfläche (GR) für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO beträgt max. 1.400 m²
- 3. Überbaubare Flächen** § 23 BauNVO
Die überbaubaren Flächen sind durch Planietrag von Baugrenzen festgesetzt. An der Süd- und Ostseite des Nahversorgungsmarktes ist ein Vordere von Gebäuden für die Baugrenzen zulässig.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtquellen mit insektenschonender Bauweise und nicht abstrahlendem Lichtspektrum (z.B. LED-Leuchten) einzusetzen.
- 5. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 5.1 Baumpflanzungen**
Die durch Planietrag festgesetzten Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestanzahl zu pflanzen: Abbaum aus extra weiten Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballeung, 20 - 25 cm Stammumfang. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstamm mind. 16 m² durchwurzelbares Baumstammes mit Füll- (Fruchtungsgerüst) Landschaftsberückung, Landschaftsbau e.V.) - Richtlinie 2010, mit Wurzelstockoffen, Tiererbettung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten Anschlussbereich des Baumstammes zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m³ mit Boden, der für vegetations-technische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist.
Als Bäume sind zu verwenden:
- für den Parkplatzbereich Schraubbaum (Sophora japonica) oder Platane (Platanus acerifolia)
- für den Gehweg- und Außenbereich Zierapfel (Prunus yedoensis) oder Kobusch-Magnolie (Magnolia kobus)
- 5.2 Dachbegrünung**
Die Dachflächen sind zu mind. 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kriecher-Mischung unter Berücksichtigung des Handlungsfeldes extensiv Dachbegrünung in Heidelberg anzubauen oder zu bepflanzen. Die Substratstärke muss durchschnittlich mindestens 10 cm betragen. Eine Teilbegrünung durch Photovoltaikanlagen / Solarmodule ist entsprechend des Handlungsfeldes für extensiven Dachbegrünung in Heidelberg zulässig.

II b Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

- 1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Die Fassade des Marktgebäudes ist in Klirkeroberfläche, Farbe grau/strahlend, herzustellen.
Technikaufbauten sind dunkel zu lackieren oder einhellig 'anzuwaschen' bzw. mit Sichtschutzwänden (z.B. Metallgitter, Steckmaße), Lamellen o.ä.) zu umschließen. Eine Überdachung ist nicht erforderlich.
Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen = Technikaufbauten, ist eine maximale Grundfläche / Aufstellfläche der Anlagen auf max. 1/3 der festgesetzten Fläche zulässig.
Photovoltaikanlagen, Solarmodule und deren Aufbauten sind unter Beachtung der Höhenbegrenzung des Abrückens von der Außenwand und des Handlungsfeldes der Stadt Heidelberg zur extensiven Dachbegrünung auf der gesamten Dachfläche zulässig.
- 2. Anforderungen an Werbeanlagen** § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO
Werbeanlagen sind ausschließlich gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.
• Am Gebäude an der Westfassade und an der Nordfassade im Eingangsbereich in Form eines Schildzuges mit jeweils einer Breite von max. 3,50 m und einer Gesamthöhe von max. 2,00 m.
• Am Gebäude an der Nordfassade in Form eines weiteren Schildzuges mit einer Breite von max. 2,50 m und einer Höhe von max. 0,40 m.
• Am Gebäude im Bereich der Bäckereiverkaufsstelle eine fassaden- oder schauferlerorientierte Werbung mit max. 2 m² Fläche.
• Im Bereich der Einkaufswagenbox 2 Vitrinen / Infotafeln, jeweils mit einer Breite von max. 2,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m.
• Im Einfahrtbereich des Parkplatzes zum Kranichweg auf privater Fläche in Form einer Stele / Hinweisstafel aus Cortinstal, mit einem Schriftzug in einer Breite von max. 1,40 m und einer Höhe von max. 2,0 m.
Eine Hinterleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig.

- 3. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Öffentliche Fahrbahnoberflächen sind mit helldauerhafter Farbspaltbeläufel herzustellen. Gehwegflächen und private Erschließungsflächen sind als Pflasterflächen mit helldauer / anthrazitfarbiger Oberfläche herzustellen.
- III. HINWEISE**
- 1. Energiekonzeption**
Zielsetzung ist eine Bebauung im Passivhausstandard. Vom Passivhausstandard kann abgewichen werden, sofern dies technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist, da die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern beim Strom oder der Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden. Hierzu bietet das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie umfangreiche Beratungsleistungen an. Die Planungen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen und die rechtlichen und planerischen Nachweise mit dem Bauantrag vorzulegen.
Die Einhaltung der geltenden EnEV-Anforderungen ist mit dem Baurecht abzustimmen.
- 2. Grundwasser**
Auf die Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes, Zone IIIb '031-WW Rheinu' mit Rechtsverordnung vom 07.01.2014 und die dort geltenden Bestimmungen wird verwiesen.



VORHAEBENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Pfaffengrund
Nahversorgungsmarkt Kranichweg
Nr. 6-Plan
61.32.08.01.02
Fassung zum Satzungsbeschluss
Plan vom 06. Dezember 2018
Erster Bürgermeister
Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

Präambel

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S.612,613) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S.99, 100), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg dessen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebstestehenden textlichen Festsetzungen, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 13.03.2018 und dessen örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt 2 Plänen.

Einleitungsbeschluss Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom 19.03.2018)	Einleitungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 13.03.2014 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs.2 BauGB beschlossen.	Einleitungsbeschluss Der Einleitungsbeschluss wurde am 26.03.2014 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Nach Bekanntmachung im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am 29.07.2015 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.08.2015 bis 18.09.2015 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 16.09.2015 statt.	Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am 18.02.2016 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am 16.03.2016 in der Zeit vom 24.03.2016 bis 25.04.2016 öffentlich ausgestellt.	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am ____201__ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. mit § 4 GemO als Satzung und die Begründung beschlossen.	Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den ____201__ Oberbürgermeister	Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am ____200__, ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am ____200__ in Kraft getreten.	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2 BauGB oder Mängel nach § 214 Abs. 3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden. Heidelberg, den ____200__
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	

